

ЗАСТОСУВАННЯ ПРИНЦИПІВ ДПП ПРИ ФОРМУВАННІ МЕТОДОЛОГІЧНИХ ОСНОВ ЕКОНОМІЧНОЇ ОЦІНКИ МІСЬКИХ ТЕРИТОРІЙ

Молодченко Т.Г., канд. екон., наук, доцент кафедри управління проектами в міському господарстві і будівництві Харківської національної академії міського господарства

Мушинська Н.Ю., канд. екон., наук, доцент кафедри управління проектами в міському господарстві і будівництві Харківської національної академії міського господарства

В роботі запропоновано структурну модель взаємовпливу міських територій, що реконструюються, об'єктів, що будуть на них возводитися і навколишнього середовища. При цьому сформовані просторові рівні та напрямки взаємовпливу і для кожного із зазначених напрямків виявлені найбільш значущі складові. Виявлено найбільш значущі напрямки взаємовпливу, а саме географічний, економічний, соціальний, політико-адміністративний. Надані рекомендації щодо застосування концесії на управління цілісними майновими комплексами як фінансово-правової моделі. Також в роботі запропоновано методику визначення коефіцієнту цінності міської території, на якій буде проведено реконструкцію.

The structural model of mutual influence of municipal territories that is reconstructed, objects that will be build on them and environment, is offered. Spatial levels and directions of mutual influence are thus formed. For each of the marked directions the most meaningful elements are developed. The most meaningful directions of mutual influence are elucidated, namely geographical, economic, social, political and administrative.

The recommendation to apply the concession as a financially-legal model in a process of integral property complexes management is given. Methodology of

determination of municipal territory value coefficient is presented for the territory under reconstruction.

Ключові слова: державно-приватне партнерство, оцінка територій, структурна модель, цінність територій.

Keywords: public-private partnership, territory evaluation, structural model, value of territory.

Актуальність проблеми. Економічно ефективне використання земельних ресурсів, є одним з найважливіших факторів розвитку великих міст, що в сучасних умовах набуває особливої значущості. Це обумовлено зростанням концентрації міських об'єктів, високими темпами урбанізації, збільшенням кількості та щільності населення та зростанням концентрації міських об'єктів. У мегаполісах вільних від забудови територій стає все менше, таким чином набуває сили процес переходу до освоєння земель виробничих зон, які реорганізуються у процесі удосконалення функціонального зонування міст до іншого виду використання.

Сучасна реконструкція міських територій повинна здійснюватися шляхом комплексного перетворення з урахуванням вже сформованої забудови. Для того щоб необхідні для реконструкції високі витрати окупилися за рахунок підвищення функціональності територій, зростання ефективності об'єктів, що створюються, покращення умов для життя і діяльності населення, дані процеси слід здійснювати обґрунтовано, з використанням сучасних наукових підходів і з урахуванням сукупності економічних, екологічних і соціальних факторів.

Аналіз останніх досліджень і публікацій. Актуалізація досліджень з питань оцінки міських земель України, їх широке обговорення вітчизняними науковцями, представниками публічного сектору, громадськістю зумовили прагматичну спрямованість більшості наукових розробок, їх орієнтацію на аналіз факторів та чинників що впливають на вартість міських територій та визначення напрямів для більш ефективного використання земельних ресурсів.

Цій проблематиці присвячено наукові праці О.І. Драпіковського, І.Б. Іванової, О.В. Ішина, В.А. Севостьянова [1-3] однак відкритим залишається питання оцінки інвестиційної привабливості земельної ділянки як з позицій інвестора, так і з позицій територіальної громади в цілому. Це пов'язано з відсутністю оцінки ринкової вартості земельної ділянки в процесі аналізу його інвестиційної привабливості. Тому розробка відповідної методології економічної оцінки земель для практики територіального планування розвитку міських земель представляється вельми своєчасною та актуальною.

Мета статті полягає у аналізі впливу екологічних, економічних, соціальних та політичних факторів на вартість міської території, що реконструюється та обґрунтуванні застосування принципів ДПП при формуванні методологічних основ економічної оцінки міських територій.

Виклад основного матеріалу. Розвиток міст відіграє велику роль в житті сучасного суспільства і формуванні його навколишнього середовища. В даний час в містах проживає вже більше половини жителів планети. Формування міської інфраструктури не встигає в достатній мірі забезпечувати потреби населення, що ростуть разом з його чисельністю. Урбанізація, маючи ряд економічних та соціальних переваг, істотно погіршує умови життя і діяльності великої частини населення.

Істотна частина проблем, що виникають при розвитку міст, вирішується шляхом своєчасної реконструкції територій, тобто їх перетворення в напрямку поліпшення умов для населення та підвищення функціональності інфраструктури. Реконструкція прямо або побічно пов'язана з безліччю економічних, екологічних і соціальних процесів, які необхідно враховувати при прийнятті відповідних рішень.

В умовах ринкової економіки фінансування реконструкції використання забудованих земельних ділянок житлової та комерційної забудови проводиться, головним чином, приватними інвесторами. Проте правове, землепорядне і містобудівне регулювання та управління розвитком земельних ділянок здійснюється відповідними державними органами. Тобто можна говорити про

недостатній взаємодії міської спільноти та приватних інвесторів у питаннях освоєння міських земель.

Для цілей найбільш повного врахування факторів та особливостей, що впливають на формування та прийняття рішень при виборі варіантів для реконструкції територій узагальнені наступні принципи оцінки територій:

- основна мета реконструкції території повинна розглядатися як покращення умов життєдіяльності населення, що потребує у достатній мірі врахування еколого-соціальних факторів;

- проведення реконструкції території не повинно погіршити стан міського середовища та знизити цінність території;

- повинен враховуватися фактор збереження культурно-історичних вигляд міських територій.

Будівництво і подальша експлуатація об'єктів на територіях, що реконструюються багато в чому залежать від існуючих міських умов і, в свою чергу, справляють істотний еколого-економічний вплив на навколишнє середовище.

З метою урахування можливих наслідків і результатів даної діяльності, взявши за основу [2], розроблена структурна модель взаємовпливів міських територій, що реконструюються, об'єктів, що будуть на них возводитися і навколишнього середовища. При цьому сформовані просторові рівні та напрямки взаємовпливу. У кожному із зазначених напрямків виявлені найбільш значущі складові (рис. 1.)

У структурній моделі рівні взаємовпливу, позначені відповідними символами, включають: А - безпосередньо об'єкт, що возводиться; В – територія, що реконструюється; С - район міста; D - місто в цілому; Е - просторові системи більш високого рівня (регіон, країна). Найбільш значущі напрямки взаємовпливу позначені римськими цифрами: I - географічний; II - економічний; III - соціальний; IV - політико-адміністративний.

Географічний напрям взаємовпливу (I) включає вплив: 1 – місце розташування, 2 – екологічного стану, 3 – транспортної інфраструктури, 4 – якість земель.

Економічний напрямок (II) має такі складові: 5 - інвестування процесів будівництва; 6 - витрати, пов'язані з експлуатацією об'єкта; 7 - реалізація матеріальних благ, зроблених при будівництві та експлуатації об'єкта; 8 - зміна вартості майна внаслідок створення нового об'єкта.

Соціальний напрямок взаємовпливу (III) включає: 9 - підвищення рівня добробуту населення при використанні створюваних об'єктів; 10 - створення додаткових можливостей працевлаштування; 11 - ущільнення населення; 12 - зміна тимчасових витрат населення, пов'язаних з переміщенням при задоволенні потреб.

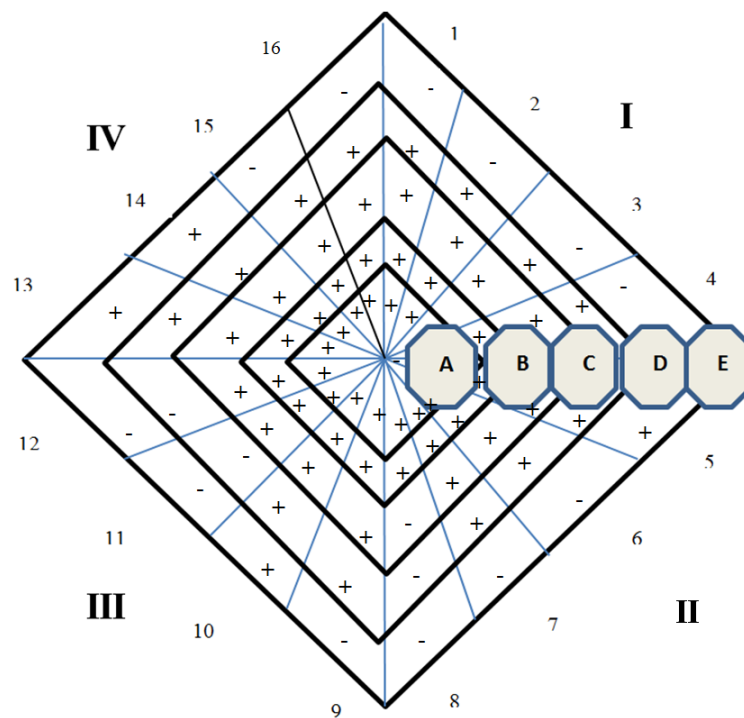


Рис. 1 - Схема структурної моделі взаємовпливу території що реконструюється, об'єктів, що будуть возводитися та навколишнього середовища

Політико-адміністративне напрямок взаємовпливу (IV) у ряді випадків грає досить помітну роль. У ньому виділені: 13 - пріоритети розвитку міста і держави (соціальні, економічні, екологічні і т.д.); 14 - рівень довіри влади до

різних організаціям, що здійснюють будівництво та експлуатацію об'єктів; 15 - відповідальність зазначених організацій за свою діяльність; 16 - ступінь участі влади в процесах розвитку та реконструкції територій.

Перелічені напрямки взаємовпливу на різних рівнях структурної ієрархії мають різну значущість. Факторний аналіз дозволив виявити найбільш («+») і найменш («-») значимі з них. Взаємовплив в більшій мірі виражено на рівні об'єкта що возводиться та території, що реконструюється, однак процеси на інших рівнях також необхідно брати до уваги.

Для економічної оцінки вартості міської території, одержуваної в процесі здійснення реконструкції, нами пропонується враховувати взаємозв'язок наступних факторів: місце розташування ділянки, якість споруджуваного на ній об'єкта і ринкова ціна єдиного об'єкта нерухомості [3]. В якості показників, що характеризують ці фактори, пропонується використовувати:

- коефіцієнт цінності земельної ділянки;
- показник якості поліпшень;
- ринкова ціна об'єктів, аналогічних об'єкту, що розміщуються на даній земельній ділянці.

Для визначення коефіцієнта цінності запропоновано використовувати сім найбільш істотних ціноутворюючих факторів, наведених у таблиці [8].

Таблиця

**Оцінка впливу факторів на значення коефіцієнта цінності території,
що реконструюється**

№	Фактори	Коеф. значущості (p), долі од.	Значення фактора (в якісному вимірювання)	Вплив фактора на вартість (w), бали
1	Віддаленість від історичного центру міста	0,64	околиця	3
			середньо віддалені	4
			центр	5
2	Розмір ділянки	0,22	малий	1

			середній	2
			великий	3
3	Забудованність території до реконструкції	0452	низька	2
			середня	3
			висока	3
4	Привабливий характер території, що оточує	0,41	погана	3
			середня	3
			добра	4
5	Транспортна доступність	0,49	погана	3
			середня	4
			добра	5
6	Приваблива екологічна обстановка	0,35	не приваблива	2
			середня	3
			приваблива	4
7	Престижність району	0,53	низька	3
			середня	3
			висока	4

Коефіцієнт містобудівної цінності земельної ділянки розраховується як середньозважене значення ціноутворюючих факторів за формулою:

$$K_j = \sum_{j=1}^N w_j \cdot p_j \quad (1)$$

де, p - коефіцієнт значущості, i -го фактора, долі. одиниць; w – вплив i -го фактора на вартість міської території, бали.

Слід зазначити, що у таблиці наведено узагальнені дані, щодо вагомості факторів. Для кожного типу об'єктів, що возводяться на ділянці, що реконструюється, значення цих коефіцієнтів буде відрізнятися в залежності від виду використання об'єктів, після реконструкції.

Для визначення показника якості поліпшень, передбачуваних до розміщення на даній земельній ділянці, можна запропонувати експертну оцінку з використанням відібраних факторів, що визначають якість об'єкта, що возводиться.

Ринкова вартість об'єктів, аналогічних об'єкту, що розміщуються на даній земельній ділянці визначається за допомогою методичних підходів до оцінки майна, затвердженої Національними стандартами оцінки [4].

Варто також сказати, що цінність міської території, що реконструюється залежить не тільки від об'єктивних факторів, а й від такого суб'єктивного фактора, як безпосередня зацікавленість учасників в кінцевій меті оцінки. Найпоширенішим випадком співпраці усіх учасників процесу реконструкції міських територій є сьогодні відносини між балансоутримувачами в особі муніципалітету або держави та інвесторами, що є приватними суб'єктами. Такий тип відносин регламентується згідно Закону України від 01.07.2010 № 2404-VI «Про державно-приватне партнерство» [5]. Узгодження інтересів державних та приватних партнерів з метою отримання взаємної вигоди є одним із основних принципів здійснення державно-приватного партнерства.

Питання врегулювання відносин із державно-приватного партнерства ґрунтується на твердженні, що земля є не лише природним ресурсом, але й майном, тому у земельному праві має відбутися поєднання начал як публічного так і приватного права [6].

Відкритим залишається питання врегулювання правової бази для ефективної співпраці усіх учасників процесу реконструкції міських територій. На практиці сформувався загальний комерційний підхід, що пояснює сформувався концесійний тренд - «те, що неможливо приватизувати і відповідно взяти в оренду - потрібно експлуатувати через концесію».

На жаль, чинне законодавство стоїть на варті даного принципу, оскільки в рамках чинного закону України «Про концесії» де-факто неможлива і спочатку недоцільна концесія на будівництво чого-небудь, оскільки: (а) концесіонеру в цьому випадку потрібно буде отримати права на земельну ділянку для

реалізації концесійного проекту (протягом 1 року з моменту підписання договору концесії) і як наслідок платити не тільки концесійну, але й орендну плату; (б) те, що буде побудовано, не зможе бути придбане в приватну власність концесіонера; (в) якщо концесіонер стане замовником будівництва, отримавши в оренду земельну ділянку, то він буде змушений оформити побудоване на своє ім'я, але це суперечить концептуальним засадам концесії.

Краще на практиці працюють концесії на управління цілісними майновими комплексами як державних, так і комунальних підприємств. Юридично, саме ця фінансово-правова модель буде рекомендуватися сторонам, які мають намір отримати в управління стратегічний об'єкт, заборонений до приватизації та оренди, з гарантією повернення вкладених інвестицій і майбутнього прибутку в довгостроковій перспективі [7].

Висновки:

Запропонована структурна модель взаємовпливу міських територій, що реконструюються, об'єктів, що будуть на них возводитися і навколишнього середовища має загальний характер. Визначені просторові рівні та напрямки взаємовпливу (географічний, економічний, соціальний, політико-адміністративний) і для кожного із зазначених напрямків виявлені найбільш значущі складові. Кінцевий результат залежатиме від кваліфікації експертів, об'єктивних факторів, розглянутих вище та від безпосередньої зацікавленості учасників в кінцевій меті оцінки. Додержуючись принципів застосування ДПП в Україні, рекомендовано застосування концесії на управління цілісними майновими комплексами як фінансово-правової моделі. Також в роботі запропоновано методику визначення коефіцієнту цінності міської території, на якій буде проведено реконструкцію.

Література:

1. Практикум з оцінки міських земель / Драпіковський О.І., Іванова І.Б... – К.: Вид-во УАДУ, – 2-е видання, 1998. – 52 с.

2. Ишин А.В. Методологические основы эколого-экономической оценки использования подземного пространства реконструируемых городских территорий: Автореф. дис. ... доктора экон. наук / Московский государственный горный университет. – М., 2010, - 39 с.

3. Севостьянов В.А. Экономическое обоснование повышения эффективности использования земельных участков : Автореф. дис. к.э.н. / Государственный университет землеустройства, - М., 2007. – 28с.

4. Постанова № 1442 від 28. 10.2004 р. «Про затвердження Національного стандарту №2 «Оцінка нерухомого майна». [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.land-ukraine.com/index.php?p=article&id=906> - Заголовок з екрану.

5. Про державно-приватне партнерство: Закон України від 01.07.2010 № 2404-VI // Голос України від 30.07.2010. – №140.

6. Настечко К. О. Державно-приватне партнерство в аграрних та земельних відносинах: питання укладання договору [Електронний ресурс]. – Режим доступу: http://legalactivity.com.ua/index.php?option=com_content&view=article&id=190%3A2012-02-01-08-26-33&catid=38%3A-4&Itemid=55&lang=ru -Заголовок з екрану.

7. Доценко-Белоус Н.А. Обреченные на концессии [Електронний ресурс]. – Режим доступу: <http://www.financial-strategies.com.ua/news/9-news/332--obrechennyye-na-konczessii> - Заголовок з екрану

8. Молодченко. Т.Г. Маркетингові дослідження на ринку землі м. Харкова / Комунальне господарство міст / Т.Г. Молодченко //Наук.техн.збірник. – 2012. - Вып. 106, Серія: Економічні науки, Харків - С.318-322